

kayıtlı taşınmazın maliklerinden olan davacının payının 6306 sayılı yasa kapsamında kıymet takdiri ve satışına ilişkin işlemlerin iptali istemiyle açılan dava

İstanbul BİM, 4. İDD, E. 2017/474 K. 2017/293 T. 24.4.2017

İSTEMİN ÖZETİ:Dava, A1 Mahallesinde kain tapunun 189 pafta, 757 ada ve 413 parselde kayıtlı taşınmazın maliklerinden olan davacının payının 6306 sayılı yasa kapsamında kıymet takdiri ve satışına ilişkin işlemlerin iptali istemiyle açılan davada; dava konusu işlemin iptaline ilişkin İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce verilen 29/11/2016 tarih ve E:2016/599, K:2016/2210 sayılı kararın, istinaf yoluyla bozulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: İstemin reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesince, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 45. maddesi uyarınca dava dosyası incelenerek gereği görüşüldü:

Dava, dava, A1 Mahallesinde kain tapunun 189 pafta, 757 ada ve

413 parselde kayıtlı taşınmazın maliklerinden olan davacının payının 6306 sayılı yasa kapsamında kıymet takdiri ve satışına ilişkin işlemlerin iptali istemiyle açılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6.maddesinde "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, belirtilen haklar ve şerhlerin, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmeyeceği ve bu işlemlerde muvafakat aranmayacağı, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemlerinin muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esas olduğu ifade edilmiş bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği, bu karara katılmayanların arsa

payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacağı veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredileceği, bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılacağı, açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam edeceği, satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edileceği" hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, İstanbul ili A1 Mahallesi, 189 pafta 757 ada 143 parselde bulunan 623 metrekare yüzölçümlü arsada davacının 1/4 oranında hisseli malik olduğu, binanın 6306 sayılı yasa uyarınca riskli yapı olarak tespitinin yapıldığı, riskli yapının yıkıldığı ve inşaat sözleşmesi ile taşınmazın yeniden değerlendirilmesi yönünde yasada öngörülen 2/3'den fazla bir çoğunlukla karar alındığı, 1/3 'te kalan maliklerin anlaşmaya yanaşmaması ile maliklerinin talebi üzerine karara katılmayan hissedarların payının açık artırma yoluyla satışı için kıymet takdiri yapılarak satışa çıkarıldığı, tüm arsanın tamamına 1.935.000-TL değer belirlendiği ,buna göre davacının 1/4 hissesine tekabül eden miktarın 428.312,50-TL olarak kıymet takdir edildiği, nihayetinde 22.03.2016 tarihinde açık arttırma usulü ile yapılan ihale ile davacının 1/4 oranındaki hissesinin 428.400,00-TL bedel karşılığında hissedarlardan Enver İpek 'e satıldığı görülmektedir.

Yukarıda yer verilen hükümlerden, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazlarda yeniden bina yaptırılmasına veya payların satışına yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği, diğer bir deyişle binada ortak olup olmadıklarına bakılmaksızın arsanın üçte iki çoğunluk hissesine sahip maliklerce alınacak karar ile pay satışının mümkün olduğu hususun da tartışma bulunmamaktadır.

Bu durumda, 6306 sayılı Kanun hükümleri gereği riskli yapı olduğuna dair tespit bulunan taşınmazın bulunduğu arsada 1/4 oranında hissedar olan ve çoğunluk kararına katılmayan davacının hissesinin taşınmazın üçte iki hissesine sahip hissedarlar tarafından alınan karar ile açık arttırmayla satışına dair davaya konu işlemde yasal isabetsizlik görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, istinaf başvurusunun kabulüne İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce verilen 29/11/2016 tarih ve E:2016/599, K:2016/2210 sayılı kararın bozulmasına, davanın reddine, aşağıda dökümü yapılan 256,50- TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, istinaf safhasında davalı idarece yapılan 27,50.- TL posta gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir edilen 990,00.-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, müdahil tarafından yapılan 113,20-TL posta giderinin davacıdan alınarak müdahile verilmesine, artan posta ücretinin resen taraflara iadesine, kararın taraflara tebliği için dosyanın ait olduğu mahkemeye gönderilmesine, 24/04/2017 tarihinde temyizi kabil olmamak üzere oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.

